SRF-Newsletter 02/2023

Markus Rehmet
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

BAURECHT bekommen

Haftung bei Nachtragsstreitigkeiten: Keine Baueinstellung durch den Auftragnehmer

Das Oberlandesgericht Stuttgart hat, bestätigt durch den Bundesgerichtshof eine auf Baustellen häufig vorkommende Situation zu entscheiden:

Der mit den Innenputzarbeiten beauftragte Auftragnehmer streitet mit dem Auftraggeber über die Berechtigung von Nachtragsangeboten. Der Auftraggeber bittet um Übersendung weiterer Unterlagen, der Auftragnehmer droht damit, die Baustelle einzustellen und zu räumen, wenn die Nachträge nicht bestätigt werden. Eine Bestätigung erfolgt nicht, der Auftraggeber kündigt den Vertrag aus wichtigem Grund, nachdem am nächsten Tag keine Arbeitnehmer des Handwerkers auf der Baustelle erscheinen.

Das Oberlandesgericht Stuttgart hält diese Kündigung als aus wichtigem Grund gerechtfertigt, die Einstellung der Bauarbeiten sei der Extremfall der unzureichenden Ausstattung einer Baustelle mit Arbeitskräften, eine Fristsetzung zur Abhilfe durch den Auftraggeber sei unnötig, da es sich um eine schwerwiegende Vertragsverletzung handelt. Die Parteien eines Bauvertrags sind zur Kooperation verpflichtet, das Bestehen des Auftragnehmers auf einer vorherigen Freigabe der Nachtragsleistungen sei in diesem Fall nicht gerechtfertigt gewesen, es war ihm zuzumuten, die – dringenden – Arbeiten durchzuführen und gegebenenfalls im Nachhinein über die Berechtigung des Nachtrags vor Gericht zu streiten.

Insofern ist es für sämtliche Auftragnehmer wichtig zu wissen, dass derjenige, der wegen Nachtragsstreitigkeiten die Baustelle einstellt, ein sehr hohes Risiko eingeht. Die Begründung ist ja auch denkbar einfach. Ist die Positionierung des Handwerkers berechtigt, so kann er seine – berechtigte – Forderung ja auch noch im Nachhinein durchsetzen und z.B. vor Gericht die Nachtragsforderung einklagen, eine Baueinstellung ist deshalb im Zweifel keinem Auftragnehmer anzuraten, wenn es „nur“ um die Berechtigung einer Nachtragsforderung geht, die Rechtsprechung ist hier durchaus dem ungestörten Ablauf der Baustelle verpflichtet. Etwas anderes kann sich dann ergeben, wenn der Auftraggeber sich kategorisch und endgültig weigert, eine Nachtragsforderung anzuerkennen (die berechtigt ist) oder bei Zahlungsverzug des Auftraggebers.

OLG Stuttgart, Urteil vom 17.08.2021 – 10 U 423/20

BGH, Beschluss vom 01.06.2022 – VII ZR 826/21

Mangelfolgeschäden sind für die Abnahme irrelevant

Das Oberlandesgericht Oldenburg hat zutreffenderweise entschieden, dass sogenannte Mangelfolgeschäden, also Schäden, die nicht das vom Handwerker ausgeführte Werk selbst betreffen, sondern am Eigentum des Bestellers eingetreten sind, eine Abnahmefähigkeit der Leistungen des Handwerkers nicht entgegenstehen. Für einen Mangelfolgeschaden kann der Bauherr nämlich nicht etwa dessen Beseitigung vom Handwerker verlangen, sondern lediglich den hierfür erforderlichen Geldbetrag.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Handwerker Arbeiten zur Lieferung und Montage eines Gasbrennwertheizgeräts mit Warmwasserspeicher, sowie Montage neuer Heizkörper und Sanitärgegenstände geschuldet und durchgeführt. Gegen die Werklohnklage wendet der Bauherr unter anderem ein, es sei zu einem Wasserschaden gekommen, da der Duschkopf im Badezimmer falsch montiert gewesen sei. Der Senat führt zur Abnahmereife aus, dass diese vorliegt, wenn nur unwesentliche Mängel vorliegen. Unwesentlich sei dabei ein Mangel, wenn es dem Besteller unter Abwägung aller Umstände zuzumuten ist, die Leistung als im Wesentlichen vertragsgemäße Erfüllung anzunehmen und sich mit den Mangelrechten des § 634 BGB zu begnügen.

Soweit unwesentliche Mängel vorliegen, kann der Unternehmer aber natürlich nicht uneingeschränkte Vergütung, sondern nur Zuspruch der Vergütung Zug-um-Zug gegen Mangelbeseitigung verlangen.

Dass der Bauherrschaft ein Schadensersatzanspruch wegen des Wasserschadens zusteht, ändert an der Abnahmereife des Werks des Handwerkers nichts. Mangelfolgeschäden sind nicht Gegenstand des wechselseitigen Leistungsaustauschs und haben mit dem vertraglichen Verhältnis von Leistung und Gegenleistung nichts zu tun. Demgemäß kann ein Anspruch auf Ersatz eines Mangelfolgeschadens auch nicht der Abnahme entgegengehalten werden, es kann aber Aufrechnung erklärt werden!

Oberlandesgericht Oldenburg, Beschluss vom 31.05.2022 – 2 U 16/22

Stefan Frütsche
Fachanwalt für Erbrecht
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

ERBRECHT bekommen

- **Dem Pflichtteilsberechtigten kann auch nach Ausschlagung seines Erbteils ein Auskunftsanspruch zustehen**

  Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 30.11.2022 - IV ZR 60/22 die bislang streitige Frage entschieden, ob nach Ausschlagung des Erbteils gemäß § 2306 Abs. 1 BGB der dann Pflichtteilsberechtigte Auskunftsansprüche nach § 2314 BGB geltend machen kann und dies bejaht. Dieser Auskunftsanspruch steht nach dem Wortlaut des Gesetzes dem "Pflichtteilsberechtigten, der nicht Erbe ist" zu. Daher wurde die nunmehr vom BGH positiv entschiedene Frage diskutiert, ob derjenige, der zunächst Erbe ist und erst durch die Ausschlagung zum Pflichtteilsberechtigten wird auch einen entsprechenden Auskunftsanspruch geltend machen kann.

  In dem zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte der Kläger nach dem Tod seines Vaters das Erbe ausgeschlagen, da sein Erbteil mit einem Grundstücksvermächtnis und einer Testamentsvollstreckung belastet war. Grundsätzlich kann nach einer Ausschlagung des Erbes ein Pflichtteilsanspruch nicht geltend gemacht werden, da Voraussetzung für den Pflichtteilanspruch ist, dass eine Enterbung durch letztwillige Verfügung erfolgt ist. Ausnahmsweise sieht das Gesetz in § 2306 Abs. 1 BGB aber die Möglichkeit vor, dass ein Erbteil bei Beschränkungen wie z.B. einer Testamentsvollstreckung oder Beschwerungen wie bei einem Vermächtnis ausgeschlagen wird, ohne dass der Pflichtteilsanspruch verloren geht. In der Rechtsprechung umstritten war aber bislang, ob dem seinen Erbteil nach § 2306 Abs. 1 BGB ausschlagenden Pflichtteilsberechtigten ein Auskunftsanspruch nach § 2314 BGB zusteht. Denn vertreten wurde, dass diese Vorschrift nicht auf Personen anzuwenden ist, die durch Ausschlagung des Erbes nicht als Erben anzusehen sind, da sich der Erbe bis zur Ausschlagung selbst Information verschaffen kann und keinen Auskunftsanspruch gegenüber Miterben hat, sodass die Ausschlagung des Erbes nicht dazu dienen dürfe, seine Stellung im Auskunftsverfahren zu verbessern. Dem ist der Bundesgerichtshof nunmehr entgegengetreten und hat bestätigt, dass auch nach einer Ausschlagung des Erbteils Auskunftsansprüche bestehen. Denn nach § 1953 Abs. 1 BGB verliert der Ausschlagende rückwirkend seine Erbenstellung und wird damit so behandelt, als ob er nie Erbe geworden wäre. Damit stehen ihm aber auch die Auskunftsansprüche des Pflichtteilsberechtigten zu.

  Für Erben, die über eine Ausschlagung der Erbschaft aufgrund Beschränkungen oder Beschwerungen nachdenken ist das Urteil eine positive Entwicklung, da sie sich nicht mehr innerhalb der nur sehr kurzen Ausschlagungsfrist von 6 Wochen nach Bekanntgabe der Verfügung von Todes wegen Informationen über das Erbe verschaffen müssen und sich vielmehr darauf verlassen können, dass sie auch nach der Ausschlagung von den Erben Auskunft nach § 2314 BGB verlangen können. Da dies häufig sehr zäh ist, sollte aber natürlich gleichwohl versucht werden, bis zur Ausschlagung möglichst viel an Informationen zu beschaffen.

  BGH, Urteil vom 30.11.2022 - IV ZR 60/22

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

- **Grundbucheinsicht und Zugewinngemeinschaft**

  Durch das Oberlandesgericht Hamm war in einem Beschluss vom 24. Juni 2022 - 15 W 53/22 (FamRZ 2023, 36) über die Möglichkeit der Einsichtnahme in ein Grundbuch, das insoweit erforderliche berechtigte Interesse nach § 12 Abs. 1 S. 1 GBO, zwischen Ehegatten im Scheidungsverfahren zu entscheiden.

  Neben der Darlegung der allgemeinen Kriterien, unter welchen die Einsichtnahme in ein Grundbuch, bei Darlegung eines berechtigten Interesses, zu gewähren ist wurde darauf verwiesen, dass bei bestehendem gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft dieses berechtigte Interesse regelmäßig gegeben ist. Weiter wurde dargestellt, dass der Güterstand der Zugewinngemeinschaft nicht durch die Zustellung eines Scheidungsantrages bzw. während eines Scheidungsverfahrens endet, sondern erst durch die rechtskräftige Scheidung (oder eine gesonderte ausdrückliche Entscheidung insbesondere nach dreijähriger Trennung). Damit ist regelmäßig einem getrennt lebenden Ehegatten auch während des Scheidungsverfahrens Einsicht in das Grundbuch des anderen Ehegatten, für dessen Grundstücke, zu gewähren.

  Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 24.06.2022 - 15 W 53/22

Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT
bekommen

- **Verjährung von Rückforderungsansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen**

  In einem von uns erstrittenen Urteil vom 01.12.2022 (8 U 50/21) hat sich das Kammergericht Berlin mit der Frage befasst, wann der Lauf der Verjährungsfrist in Bezug auf Rückforderungsansprüche aus Nebenkostenabrechnungen beginnt. Der Vermieter rechnete Ende des Jahres 2015 über die Nebenkosten für das Jahr 2014 ab. Der Mieter erhebt hiergegen Einwendungen. Daraufhin storniert der Vermieter im Jahre 2018 die ursprüngliche Nebenkostenabrechnung für 2014 und erstellt eine neue Nebenkostenabrechnung. Der Vermieter berücksichtigte bei der Neuabrechnung aber nur einen kleineren Teil der Einwendungen des Mieters, der deshalb auch gegen die neue Nebenkostenabrechnung Widerspruch einlegt und kurz vor Ablauf des Jahres 2019 Klage auf Rückerstattung von Nebenkostenvorauszahlungen erhebt. Der Vermieter ist der Meinung, die Klageforderung sei auf alle Fälle verjährt, da der Lauf der dreijährigen Regelverjährungsfrist Ende des Jahres 2015 begonnen habe.

  Das Kammergericht entscheidet, dass dem Rückforderungsanspruch für das Jahr 2014 die vom Vermieter erhobene Einrede der Verjährung nicht entgegensteht, weil der Anspruch erst im Jahre 2018 entstanden ist. Die dem Mieter im Jahre 2015 zugegangene Abrechnung für das Jahr 2014 ist schon deshalb nicht maßgebend, weil der Vermieter diese Nebenkostenabrechnung nicht nur korrigiert hat, sondern mit der korrigierten Nebenkostenabrechnung für 2014 die zunächst erteilte Nebenkostenabrechnung stornierte. Der Vermieter kann nach Treu und Glauben keine Rechte aus einer Abrechnung herleiten, die er selbst für wirkungslos erklärt hat – auch wenn die Korrektur einzelner Abrechnungspositionen den Verjährungsbeginn nicht berühren dürfte (dazu LG Berlin, Urteil vom 19.04.2016 – 67 S 25/16 – juris Rn. 8 m.w.N.). Ohne Erfolg wandte der Vermieter zur Verjährungseinrede ein, die Stornierung der Abrechnung sei für die Durchsetzung der behaupteten Ansprüche des Mieters und deshalb für den Verjährungsbeginn nicht relevant, da andernfalls ein Vermieter eine Verjährung von Nachforderungsansprüchen durch Stornierung vorheriger Abrechnungen vermeiden könnte. Eine solche Vorgehensweise des Vermieters scheitert regelmäßig an § 242 BGB und gegebenenfalls an Verwirkung (s. a. BGHZ 113, 188 juris Rn. 20). Der Verjährungseinrede steht nach Auffassung des Kammergerichts auch nicht entgegen, dass der Vermieter behauptete, er sei aus buchhalterischen Gründen gezwungen gewesen, die fehlerhafte ursprüngliche Nebenkostenabrechnung zu stornieren und eine neue Abrechnung zu erteilen. Aus dem Mietvertrag ist der Vermieter wegen einer zuvor fehlerhaften Abrechnung nicht etwa zu einer vollständigen Neuabrechnung verpflichtet, sondern kann sich auch auf eine Nachbesserung der bereits erteilten Abrechnung beschränken (vgl. BGH NJW 1982, 573, 575). Soweit der Vermieter argumentierte, er habe die ursprüngliche Abrechnung aus umsatzsteuerrechtlichen Gründen storniert, ist nach Auffassung des Kammergerichts nicht ersichtlich, dass dies dem Mieter bekannt gewesen wäre oder aus Sicht des Mieters erkennbar gewesen wäre. So durfte und musste der Mieter die Erklärung des Vermieters, die ursprüngliche Abrechnung zu stornieren, dahingehend verstehen, dass der Vermieter hieraus keine Rechte mehr herleiten wolle, §§ 133, 157 BGB.

  Sehr interessant ist die Auffassung des Kammergerichts, der Lauf der Verjährungsfrist beginne nicht zwangsläufig mit Zugang einer Nebenkostenabrechnung, weil der streitgegenständliche Rückforderungsanspruch darin nicht ausgewiesen war. Vielmehr komme es gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB darauf an, wann der Mieter Kenntnis von den maßgeblichen Abrechnungsmängeln erlangt hat, auf die der Mieter die Klage stützt, oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Auch der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 20.10.2022, NJW 2023, 358 dargelegt, dass die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste, wobei grundsätzlich die Tatsachen- und nicht die Rechtskenntnis maßgebend sei. Erforderlich ist, dass der Gläubiger um die anspruchsbegründenden Umstände weiß und nicht, dass er den Vorgang rechtlich zutreffend beurteilt. In Ausnahmefällen ist jedoch die zutreffende rechtliche Würdigung entscheidend. Demnach kann man durchaus darüber diskutieren, ob bei Rückzahlungsansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen der Lauf der Verjährungsfrist erst zu dem Zeitpunkt beginnt, zu dem der Mieter erfahren hat oder ihm infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, dass die Nebenkostenabrechnung rechtlich unzutreffend war. Allerdings ist dringend davon abzuraten, unkalkulierbare Risiken einzugehen. Deshalb sollten Rückforderungsansprüche innerhalb von drei

Jahren ab Zugang der fehlerhaften Nebenkostenabrechnung eingeklagt werden, also der sichere Weg gewählt und davon ausgegangen werden, dass der Lauf der Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem die Nebenkostenabrechnung zugegangen ist.

Kammergerichts, Urteil vom 01.12.2022 - 8 U 50/21

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Schadensregulierung und „Rechnungskorrektur"**

Dem Geschädigten eines Kfz-Haftpflichtschadens, mit Beschädigung des eigenen Kraftfahrzeuges, steht die Erstattung des erforderlichen Geldbetrages zur Wiederherstellung des früheren Zustandes zu. Auch bei Vorlage von Rechnungen gegenüber dem Geschädigten wird eine Erstattungsfähigkeit durch Versicherungsgesellschaften oftmals infrage gestellt. Dies gilt insbesondere für Mietwagenkosten und Gutachterkosten jedoch auch für Abschleppkosten und Reparaturkosten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind Kosten für einen Mietwagen sowie Gutachterkosten auch bei Vorlage einer Rechnung nicht zwingend erstattungsfähig, zu überprüfen ist der sogenannte erforderliche Aufwand anhand eines objektiven Maßstabs. Dagegen ist anerkannt, dass für die Reparaturkosten das sogenannte Werkstattrisiko beim Schädiger bzw. dessen Versicherer liegt. Auch im Falle einer (in Teilen) unnötigen Reparatur oder zu hohen Kosten nach Maßgabe der Rechnung, unabhängig ob bezahlt oder nicht, ist der Rechnungsbertrag aufgrund des sogenannten Werkstattrisikos durch den Geschädigten bzw. seine Versicherung zu bezahlen.

Durch das Amtsgericht Tettnang wurde in einem Urteil vom 17. November 2022 - 8 C 379/22 (DAR 2023, 43 ff.) entschieden, dass die Rechtsprechung zum Werkstattrisiko auch auf Abschleppkosten, einer diesbezüglichen Rechnung, welche durch die Versicherung des Schädigers im zu entscheidenden Fall gekürzt wurde, anzuwenden ist. Es war somit ohne inhaltliche Überprüfung dem Geschädigten die Erstattung des vollen Rechnungsbetrages, unabhängig ob bereits bezahlt oder nicht, zuzusprechen.

Urteil vom 17.11.2022 - 8 C 379/22

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WEG-RECHT bekommen

- **Durchführung von Beschlüssen obliegt der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht dem Verwalter**

Nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 gilt, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die Beschlüsse der Eigentümerversammlung durchzuführen hat. Vor der Reform war hierfür der Verwalter zuständig. Werden demnach die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht umgesetzt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu verklagen. Der Verwalter ist nur ein internes Organ. Wenn ein Verwalter die Beschlüsse nicht oder fehlerhaft umsetzt, muss ein Wohnungseigentümer deshalb die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen. Der Wohnungseigentümergemeinschaft wird analog § 31 BGB ein pflichtwidriges Verhalten des Verwalters zugerechnet.

Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof sich in diesem Zusammenhang zur Beschlussersetzung positioniert. So ist eine vom Wohnungseigentümer erhobene sogenannte Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG zulässig, wenn er sich in einer Eigentümerversammlung erfolglos um eine Beschlussfassung bemüht hat. Die Beschlussersetzungsklage ist begründet, wenn ein klagender Wohnungseigentümer einen Anspruch auf einen entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die Beschlussersetzungsklage dient damit der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruches des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung. Der Wohnungseigentümer muss jedoch darauf achten, dass der begehrte Beschluss nicht bereits Gegenstand einer früheren positiven bestandskräftigen Beschlussfassung war. Denn wenn die Eigentümerversammlung bereits über den Beschlussgegenstand einmal bestandskräftig beschlossen hat, ist eine gerichtliche Entscheidung nicht mehr notwendig, wie vom § 44 Abs. 1 S. 2 WEG gefordert.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 16.12.2022 - V ZR 263/21